

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 374/2020

G.O.P. dell'Esecuzione Delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

**ANAGRAFICA:**

Creditore procedente:

**GUBER BANCA** Spa  
Con sede in Brescia (BS), Via Corfù 102  
C.F. e P.IVA 03140600176

Rappresentata dall'avvocato

Giuseppe Le Fosse  
Con Studio in Via Corfù, 102  
Fax 030 2477758 tel: 0308840412  
PEC: [avvgiuseppelefosse@legalmail.it](mailto:avvgiuseppelefosse@legalmail.it)

Esecutato

Esperto incaricato

arch. Samuele Ferlicca  
Via Indro Montanelli, 14 25024 Leno (BS)  
CF: FRLSML78S10B157N  
Tel: 3392427235  
e-mail: [samuelearch@gmail.com](mailto:samuelearch@gmail.com)  
PEC: [samuele.ferlicca@archiworldpec.it](mailto:samuele.ferlicca@archiworldpec.it)

Timbro e firma



**DATE:**

- |   |            |
|---|------------|
| - Nomina dell'esperto:  | 24/09/2020 |
| - Conferimento di incarico di stima e giuramento:             | 08/10/2020 |
| - Data di consegna del rapporto di valutazione:               | 04/12/2020 |
| - Udienza per la determinazione delle modalità della vendita: | 02/04/2021 |

**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



**PREMESSA**

- **E' stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili oggetto della presente perizia in data 28/11/2020.**
  
- **La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. E' stata prodotta una relazione legale ventennale del 10/09/2020 (notaio Dr. Andrea Galleri), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI****LOTTO NR. 1** (di 1) Appartamento con cantina e garage - Comune di Leno BS

Identificativi catastali:	NCT Sez. Urb. foglio 25, part. 713, sub.14, cat. A/2, cl.6, Piano 1, vani 6, Sup. Catastale 96 mq, Via XXVIII Maggio 14, Rendita: € 449,32.
	NCT Sez. Urb. foglio 25, part. 713, sub.5, cat. C/6, cl.5, Piano S1, Sup. 13 mq, Sup. Catastale 14 mq Via XXVIII Maggio 14, Rendita: € 24,84.
Descrizione sintetica:	Appartamento al primo piano con garage a piano interrato (accessibile da area comune scoperta) e cantina, in palazzina residenziale edificata nel 1983.
Ubicazione:	Leno (BS) Via XVIII Maggio 14 – Piano S1 e 1°
Stato dell'immobile:	immobile occupato in forza a regolare contratto di affitto
	Quota di comproprietà beni comuni non censibili art.1117 c.c.
	Millesimi (di proprietà) appartamento: 109,717 Millesimi (di proprietà) autorimessa: 6,87
Quota di proprietà:	1/1 Piena proprietà in regime di separazione dei beni
Più probabile valore in libero mercato:	€ 100.000,00 (Euro centomila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)
Valore locativo del bene	€/anno 3.200,00 (Euro/anno tremiladuecento/00)
“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dei beni:	Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare locale, dove per la categoria di immobili in oggetto l'offerta supera comunque la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso e all'attuale stato di manutenzione, il grado di commerciabilità è da definirsi “sufficiente”.

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia/urbanistica	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No (si veda pag.12)
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/>
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì	<input type="checkbox"/> No



**FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato (da persone)	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag.15	<input type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No vedi pag.16
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag.16/17	<input type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Sì	<input checked="" type="checkbox"/> No

**RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI :**

- **TRASCRIZIONE** del 30/04/2012 - Registro Particolare 10238 Registro Generale 15064  
Pubblico ufficiale BOLETTI GABRIELLA Repertorio 195162/10394 del 26/04/2012  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 6346 del 19/11/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)  
2. Annotazione n. 955 del 11/02/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)  
3. Annotazione n. 5569 del 03/11/2014 (INEFFICACIA) in dipendenza di atto giudiziario.  
4. Annotazione n. 9183 del 15/09/2017 (INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C.) in dipendenza di atto giudiziario.
- **ISCRIZIONE** del 24/07/2012 - Registro Particolare 4463 Registro Generale 26494  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5846/2012 del 12/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Per la somma complessiva di € 150.000,00 di cui € 111.081,69 per capitale ed € 19.994,71 per interessi ed € 18.923,60 per spese, a favore della "Banca Valsabbina S.C.P.A." gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.
- **ISCRIZIONE** del 11/09/2012 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 31572  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3587/2012 del 26/04/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Per la somma complessiva di € 25.000,00 di cui € 20.669,16 per capitale, € 1.549,17 per interessi ed € 2.781,67 per spese, a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COP. A R.L." gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.
- **TRASCRIZIONE** del 05/10/2012 - Registro Particolare 23430 Registro Generale 34656  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5337 del 17/09/2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore della "Banca Valsabbina S.C.P.A." riguardante il sopraccitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.
- **TRASCRIZIONE** del 24/01/2013 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 3066  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 93/2012 del 17/10/2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COP. A R.L."



riguardante il sopracitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.

- TRASCRIZIONE del 20/06/2013 - Registro Particolare 14636 Registro Generale 20952  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6073/2013 del 31/05/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore del "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." riguardante il sopracitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.
- ISCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 3284 Registro Generale 21208  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6165 del 07/10/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Per la somma complessiva di € 115.000,00 di cui € 89.659,99 in linea capitale, a favore della "INTESA SANPAOLO SPA" gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE del 04/08/2020 - Registro Particolare 17461 Registro Generale 27214  
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 4413 del 15/07/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore di "GAIA SPV S.R.L." gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.



**INDICE:**

<b>1.   PREMESSA: .....</b>	<b>7</b>
<b>2.   INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>7</b>
<b>3.   DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>4.   AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....</b>	<b>11</b>
4.1   LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA.....	11
4.2   RISPONDENZA CATASTALE .....	13
4.3   VERIFICA DELLA TITOLARITA' .....	15
<b>5.   VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE .....</b>	<b>16</b>
5.1   ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI.....	16
5.2   VINCOLI DI DESTINAZIONE.....	16
5.3   AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI .....	16
5.4   SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	16
5.5   SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE .....	16
5.6   CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE .....	16
<b>6.   FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</b>	<b>16</b>
<b>7.   FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....</b>	<b>17</b>
<b>8.   FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....</b>	<b>18</b>
<b>9.   ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>18</b>
<b>10.  RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....</b>	<b>19</b>
<b>11.  DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....</b>	<b>20</b>



## 1. PREMESSA:

- E' stato consentito al sottoscritto CTU l'accesso a tutti gli immobili oggetto della presente perizia in data 28/11/2020.
- La documentazione prodotta dalla parte procedente è risultata completa e regolare (copre il ventennio a ritroso dalla trascrizione del pignoramento) ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. È stata prodotta una relazione legale ventennale del 10/09/2020 (notaio Dr. Andrea Galleri), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## 2. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### Localizzazione:

Provincia: Brescia  
Comune: Leno  
Via: XXVIII Maggio 14  
Zona: urbana residenziale



Immagine satellitare con individuazione immobile del quale fa parte l'immobile in esame

**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Residenziale

**Arch. Samuele Ferlicca**  
Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)  
Tel 3392427235



**Tipologia immobiliare:****Appartamento con cantina e garage** a piano interrato in palazzina edificata nel 1983.**Stato di conservazione fabbricato:**

Discreto. In condominio di n.9 unità immobiliari



Immagine individuazione immobile del quale fa parte l'immobile in esame satellitare con

**Caratteristiche generali del fabbricato :**

- |  |   |
|--|---|
| • Struttura in elevazione:                       | telaio in c.a. e murature in laterizio                                      |
| • Solai:   | laterocemento   |
| • Murature perimetrali.                          | laterizio e c.a. intonacato   |
| • Divisori garage                                | laterizio   |
| • Infissi  | legno   |
| • Pavimento appartamento                         | gres  |
| • Pavimento garage/cantina                       | gres  |
| • Impianto elettrico                             | convenzionale   |
| • Impianto di riscaldamento e acqua c. sanitaria | convenzionale. Generatore di calore a gas naturale anno 2016 potenza 24 Kw. |
| • Climatizzazione estiva                         | pompa di calore elettrica anno 2017 3.5 Kw                                  |

**Dimensione:**

media

**Caratteri domanda e offerta:**

Lato acquirente: Privato

Lato venditore: Privato

**Forma di mercato:**

concorrenza monopolistica

**Filtering**

assente

**Fase del mercato immobiliare:**

leggero recupero

**Arch. Samuele Ferlicca**

Via Indro Montanelli 14 25024- LENO (BS)

Tel 3392427235



**3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

## DATO IMMOBILIARE

**Descrizione sintetica degli immobili staggiti:**

Descrizione sintetica: Appartamento a piano primo con cantina e garage a piano seminterrato, raggiungibile attraverso scivolo da via XXVIII Maggio. Discreto stato di conservazione. Vetustà 35 anni.

L'immobile è attualmente locato in forza a regolare contratto di locazione

**Identificazione catastale:**

<i>Appartamento e cantina</i>	Comune Censuario	Leno (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio	25
	Particella	713
	Subalterno	14
	Sezione	Urb. NCT
	Comune Censuario	Leno (BS)
	Tipologia Catasto	Fabbricati
Identificativo:	Foglio	25
	Particella	713
	Subalterno	5
	Sezione	Urb. NCT

**Confini:**

<i>appartamento</i>	Nord	altra unità imm e corsello comune
	Sud	corte comune
	Est	vano scala comune e altra u.i.
	Ovest	corte comune
<i>garage</i>	Nord	corsello comune
	Sud	corridoio comune
	Est	altro garage
	Ovest	altro garage e corridoio comune

**Consistenza**  Rilievo  con collaboratore  
 Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Data di sopralluogo: 28/11/2020

**Criterio di misurazione**

SEL (superficie Esterna Lorda – 50% muri confinanti con altra u.i.)

**Calcolo superfici di proprietà:**

Superficie residenziale lorda: m<sup>2</sup> 88,00  
 Superfici secondarie: Indice mercantile Sup. commerciale



- balconi n.3	m <sup>2</sup>	12,54	25%	m <sup>2</sup>	3,13
- cantina	m <sup>2</sup>	15,00	30%	m <sup>2</sup>	4,50
- garage (Sub. 5)	m <sup>2</sup>	12,80	50%	m <sup>2</sup>	6,40

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 102,03

**Caratteristiche qualitative:** l'orientamento dell'immobile e la disposizione interna dei locali, a parere dello scrivente garantiscono un discreto livello di luminosità ed ariosità. Finiture di medio livello, buono stato di conservazione. Scarso livello di isolamento termico / acustico.

**Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

<input checked="" type="checkbox"/>	Livello di piano	Appartamento piano	T
		Garage	-1
<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	Assente	
<input checked="" type="checkbox"/>	N. servizi	2	

**Impianti in dotazione**

<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldamento e ACS	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (4 anni) Impianto generatore a combustione. Combustibile gas naturale.
<input checked="" type="checkbox"/>	Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/>	presente pompa di calore e split (2017)
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico (prod.acqua calda)	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (10 anni)
<input checked="" type="checkbox"/>	Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente: Vetustà (10 anni)

**Manutenzione fabbricato**  
**Manutenzione unità imm.**

<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<input checked="" type="checkbox"/>	Massima

**Classe energetica** appartamento:  Prot.. 1708800009319 valido fino al 14/06/2029  
Classe energetica F 171,50 Kwh/m<sup>2</sup> anno

<b>Inquinamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente

<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<b>Luminosità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<b>Finiture dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Medie



## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA- URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967 (costruito nel 1983)

#### Titoli autorizzativi esaminati

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione edilizia              | <input checked="" type="checkbox"/> n. 2395 prot.1231 del 25/09/1981                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato di Abitabilità        | <input checked="" type="checkbox"/> P.E. 1231 in data 30/06/1983                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentazione visionata e fonte: | Titoli autorizzativi presso il Comune di Leno.<br>Istanze consegnate e provvedimenti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data verifica urbanistica         | 29/10/2020  |

#### Situazione urbanistica

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | <input checked="" type="checkbox"/> Approvato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione urbanistica      | <input checked="" type="checkbox"/> No        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessione diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No        |

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici/ambientali/paesagg.  No



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in funzione alla documentazione visionata presso gli uffici tecnici del comune di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- La NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per i seguenti motivi:

Dalla planimetria dell'appartamento dell'ultima pratica edilizia egli atti si evinco delle difformità rispetto allo stato dei luoghi che vengono di seguito riassunte:

- La cucina non è separata dal locale soggiorno.
- Nel disimpegno tra le camere è presente un vano ripostiglio in più.
- Al posto del piccolo ripostiglio, con accesso dal disimpegno, è stato realizzato un wc a servizio della camera da letto matrimoniale con accesso diretto dalla stessa.
- Gli ingressi alle due camere singole dal disimpegno sono stati arretrati riducendone la superficie che da regolamento edilizio per la camera singola non può essere minore di 9 mq.

Per poter sanare le difformità sopra elencate si rende necessaria una istanza di SCIA in sanatoria da depositare in Comune, redatta da tecnico abilitato, per opere difformi dal titolo abilitativo originario con pagamento di una sanzione minima di € 1.000,00 oltre spese tecniche quantificabili in € 2.000,00 + Cassa Previdenziale ed IVA di Legge.

  
Arch. Samuele Ferlicca





**4.2 RISPONDEZZA CATASTALE**

Appartamento: Immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione: Urb. NCT particella 713

 Sub.14 Categoria A/2 Classe 6 Consistenza 6 vani Rendita € 449,32

Garage: Immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione: Urb. NCT particella 713

 Sub.5 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 13 m<sup>2</sup> Rendita € 24,84**Documentazione visionata** Direttamente presso l' Agenzia delle Entrate  
Ufficio provinciale di Brescia Territorio Dai siti web:  
[www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)  
[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)**Elenco documentazione visionata**

- Visure storica Catasto Terreni
- Visure storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale

 Data verifica catastale: 01/10/2020

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca, iscritto all'Ordine degli Architetti nr. 2285, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Arch. Samuele Ferlicca



## 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

**Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Donazione
- Notaio : GABRIELLA BOLETTI
- Data atto : 26/04/2012
- Repertorio : 195162/10394
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 30/04/2012 ai nn. 15064/10238

Con cui il \_\_\_\_\_ divenuto proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile in oggetto.

**Titolo di provenienza:**

- Tipo di atto : Compravendita per scrittura privata autenticata
- Notaio : SIMONETTA PALOMBO
- Data atto : 17/03/1994
- Repertorio : 46701
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia in data 30/03/1994 ai nn. 8444/6028

Con cui il \_\_\_\_\_ donava il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla

- Quota di proprietà  Intera 1/1 in regime di separazione dei beni

**Condizioni limitanti**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Servitù  | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli  | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oneri    | <input checked="" type="checkbox"/> Oneri condominiali art. 1117 c.c. (vedi pag.18) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesì     | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gravami: |   |

**Stato del possesso del bene alla data di valutazione**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato | <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto: canone libero con opzione cedolare secca  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> €/anno: 3.360,00   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Rata:280,00  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni: 4+4  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto: 30/06/2023   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Estremi di Registrazione:<br>Contratto n° 3360 serie 3T<br>Stipulato il 27/06/2019<br>Registrato il 03/07/2019 |

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato.

Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento.



## **5. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

### **5.1 ESISTENZA DI BENI CONDOMINIALI**

I beni comuni non censibili art.1117 c.c. sono i seguenti: camminamenti esterni, corte esterna, corsello con scivolo, vano scala comune.

### **5.2 VINCOLI DI DESTINAZIONE**

Non vi sono vincoli di destinazione ovvero limitazioni d'uso degli immobili in oggetto.

### **5.3 AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI**

L'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria in media delle ultime cinque gestioni ammonta ad € 980,00.

### **5.4 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Ad oggi non vi sono spese insolute.

### **5.5 SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE**

Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

Sono in previsione spese straordinarie di manutenzione del tetto con smaltimento eternit per un importo pari ad € 39.960,25, per le quali è già stato accantonato un fondo generale che al 31/08/2020 ammonta ad € 28.347,03 a parziale copertura delle spese, comunque da deliberare nella prossima assemblea.

### **5.6 CAUSE IN CORSO ATTIVE O PASSIVE**

Ad oggi non vi sono cause attive o passive.

## **6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Oneri condominiali per beni comuni non censibili art.1117 c.c. (Cap.5)
- Oneri per predisposizione pratica SCIA in sanatoria (pag. 12)





## 7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE del 30/04/2012 - Registro Particolare 10238 Registro Generale 15064  
Pubblico ufficiale BOLETTI GABRIELLA Repertorio 195162/10394 del 26/04/2012  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6346 del 19/11/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  2. Annotazione n. 955 del 11/02/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
  3. Annotazione n. 5569 del 03/11/2014 (INEFFICACIA) in dipendenza di atto giudiziario.
  4. Annotazione n. 9183 del 15/09/2017 (INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C.) in dipendenza di atto giudiziario.
- ISCRIZIONE del 24/07/2012 - Registro Particolare 4463 Registro Generale 26494  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5846/2012 del 12/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Per la somma complessiva di € 150.000,00 di cui € 111.081,69 per capitale ed € 19.994,71 per interessi ed € 18.923,60 per spese, a favore della "Banca Valsabbina S.C.P.A." gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.
  - ISCRIZIONE del 11/09/2012 - Registro Particolare 5469 Registro Generale 31572  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3587/2012 del 26/04/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Per la somma complessiva di € 25.000,00 di cui € 20.669,16 per capitale, € 1.549,17 per interessi ed € 2.781,67 per spese, a favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COP. A R.L." gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.
  - TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 23430 Registro Generale 34656  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5337 del 17/09/2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore della "Banca Valsabbina S.C.P.A." riguardante il sopracitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.
  - TRASCRIZIONE del 24/01/2013 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 3066  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 93/2012 del 17/10/2012  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore della "CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COP. A R.L." riguardante il sopracitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.
  - TRASCRIZIONE del 20/06/2013 - Registro Particolare 14636 Registro Generale 20952  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6073/2013 del 31/05/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.  
A favore del "CREDITO BERGAMASCO S.P.A." riguardante il sopracitato atto di donazione in data 26/04/2012 n.195.162/10.394 di rep. Notaio Gabriella Boletti di Brescia.
  - ISCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 3284 Registro Generale 21208  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6165 del 07/10/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Per la somma complessiva di € 115.000,00 di cui € 89.659,99 in linea capitale, a favore della “INTESA SANPAOLO SPA” gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- TRASCRIZIONE del 04/08/2020 - Registro Particolare 17461 Registro Generale 27214  
Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 4413 del 15/07/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore di “GAIA SPV S.R.L.” gravante per il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

## 8. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- 01/10/2020 – Catasto: estrazione planimetrie catastali, visure storiche, conservatoria isp. ipotecarie
- 16/10/2020 – Indagini presso Amministrazione condominiale
- 30/09/2020 – Verifica APE
- 26/11/2020 – Ricerca valori immobiliari presso agenzie locali e listini ufficiali
- 28/11/2020 – Sopralluogo

## 9. ANALISI ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si utilizza il metodo di *stima sintetico comparativo*, assumendo per la destinazione d’uso residenziale, i prezzi unitari medi correnti (al metro quadrato di superficie commerciale), per immobili nuovi o ristrutturati del mercato immobiliare di zona ed operando le opportune decurtazioni e o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo consiste nell’applicare, alla superficie commerciale degli immobili, ed al valore medio di mercato determinato come sopra, dei coefficienti parametrici di ragguglio che tengano conto delle caratteristiche specifiche delle unità residenziali (non considerati già nei valori medi unitari).

Questi ultimi sono stati determinati sulla base di valori standardizzati e di valori dedotti a seguito di specifiche analisi per l’immobile in esame.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso** (*HBU\_Highest and Best Use*)

Gli attuali valori di mercato degli immobili staggiti rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.



## 10. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

(vedasi analisi estimativa allegato I).

Più probabile valore in libero mercato: € 100.000,00 (Euro centomila/00)

Più probabile valore di mercato in  
condizioni di vendita forzata  
(valore base d'asta):

€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)

Valore locativo del bene

€/anno 3.200,00 (Euro/anno tremiladuecento/00)



## 11. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Samuele Ferlicca esperto incaricato dal Tribunale Civile di Brescia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n° 2285, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente,

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il seguente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto di valutazione: 30/11/2020

  
Arch. Samuele Ferlicca

